ACTUALITÉS HABITATION

RMR de Saguenay

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : deuxième trimestre de 2008

Saguenay : malgré la neige, la construction résidentielle reste dynamique au premier trimestre

Les derniers résultats publiés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) indiquent que la construction résidentielle est demeurée forte durant le premier trimestre de 2008 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay. En effet, au cours des mois de janvier à mars, 35 logements ont été mis en chantier, contre 26 à la même période en 2007, ce qui représente une augmentation de 35 %.

Après une année 2007 impressionnante sur le plan des mises en chantier (685), on débute l'année 2008 en force. Cela cadre avec notre scénario de prévisions, puisqu'on anticipe plus de 1 000 mises en chantier dans la RMR d'ici décembre. Deux ensembles résidentiels d'envergure comptant au total 600 logements

Figure 1

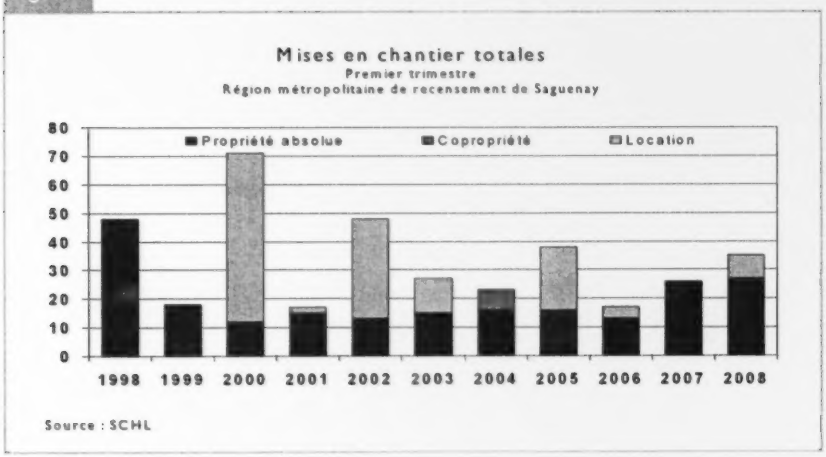


Table des matières

1 Saguenay : malgré la neige, la construction reste dynamique au premier trimestre

2 La neige semble avoir affaibli le marché de la revente

4 Carte - RMR de Saguenay

21 Méthodes d'enquêtes

21 Définitions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

destinés aux aînés devraient être mis en chantier d'ici la fin de l'été, et rien n'indique que le segment des maisons individuelles ralentira énormément. Les taux hypothécaires continuent d'être bas et les perspectives économiques de la région demeurent intéressantes grâce à plusieurs grands chantiers, ce qui alimente la confiance des consommateurs.

Au premier trimestre, tant le segment des maisons individuelles que celui des logements locatifs ont contribué à la croissance des mises en chantier. En effet, 25 maisons individuelles ont été commencées entre janvier et mars 2008, comparativement à 18 au cours de la même période en 2007(+39 %). Du côté des logements locatifs, huit ont été mis en chantier pendant le premier trimestre de 2008, contre aucun en 2007.

Dans les centres urbains du Lac-Saint-Jean, c'est à Dolbeau-Mistassini que la construction résidentielle a été la plus forte avec une croissance de 400 % par rapport au premier trimestre de 2007. En effet, quatre habitations en propriété absolue[1] et six logements locatifs ont été mis en chantier, pour un total de 10, comparativement à deux en 2007. À Alma, Saint-Félicien et Roberval, on a dénombré respectivement trois mises en chantier au cours des trois premiers mois de l'année.

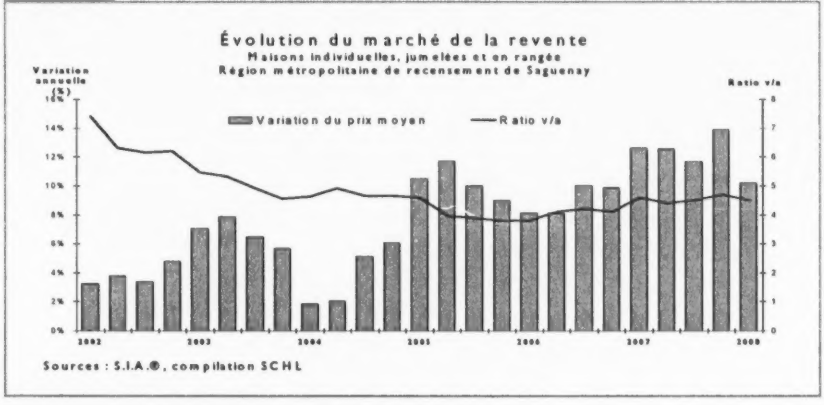
Dans l'ensemble des centres urbains du Québec comptant 10 000 habitants et plus, 8 081 mises en chantier ont été relevées au premier trimestre de 2008, une hausse de 14 % par rapport à la même période de 2007. À travers les RMR du Québec, seules celles de Sherbrooke (-14 %) et de Trois-Rivières (-7 %) accusent des baisses. La plus forte augmentation a été enregistrée à Gatineau (+43 %), suivi de Saguenay (+35 %), de Montréal (+26 %) et de Québec (+22 %).

La neige semble avoir affaibli le marché de la revente

Selon les plus récentes données du Service inter-agences (S.I.A.®), un repli de 11 % des ventes a été observé au premier trimestre de 2008 dans la région de Saguenay[2]. Au total, 311 transactions ont été conclues par l'entremise d'un agent immobilier entre janvier et mars, comparativement à 349 au cours de la même période en 2007. Il s'agit en fait du pire résultat pour un premier trimestre depuis 2002 et, selon quelques agents, l'énorme quantité de neige reçue au cours de l'hiver aurait freiné l'ardeur des acheteurs et affaibli la demande. Il faut noter que, depuis 2004, chaque premier trimestre avait surpassé le précédent en termes de ventes de maisons unifamiliales[3] et que, dans ce contexte, le résultat de 2008 demeure élevé. Les conditions de financement avantageuses et l'amélioration continue du bilan migratoire sont les principaux facteurs qui continuent d'alimenter la demande de maisons existantes.

En plus de l'importante quantité de neige reçue, un autre facteur semble avoir contribué à la diminution du nombre de ventes, soit une offre limitée. En effet, alors qu'au début de 2001 il y avait en moyenne 675 maisons unifamiliales à vendre sur le marché, ce nombre est tombé à 460 en 2008. Cette situation a possiblement poussé des acheteurs potentiels vers le marché du neuf lorsqu'ils ne trouvaient pas chaussure à leur pied sur celui de l'existant, ce qui a fait baisser le nombre de ventes. Outre la réduction des ventes, l'offre limitée a aussi comme effet d'avantager les vendeurs lors des négociations, ce qui se reflète dans l'augmentation des prix. Le ratio vendeurs/acheteur (ratio v/a), qui indique le rapport de

Figure 2

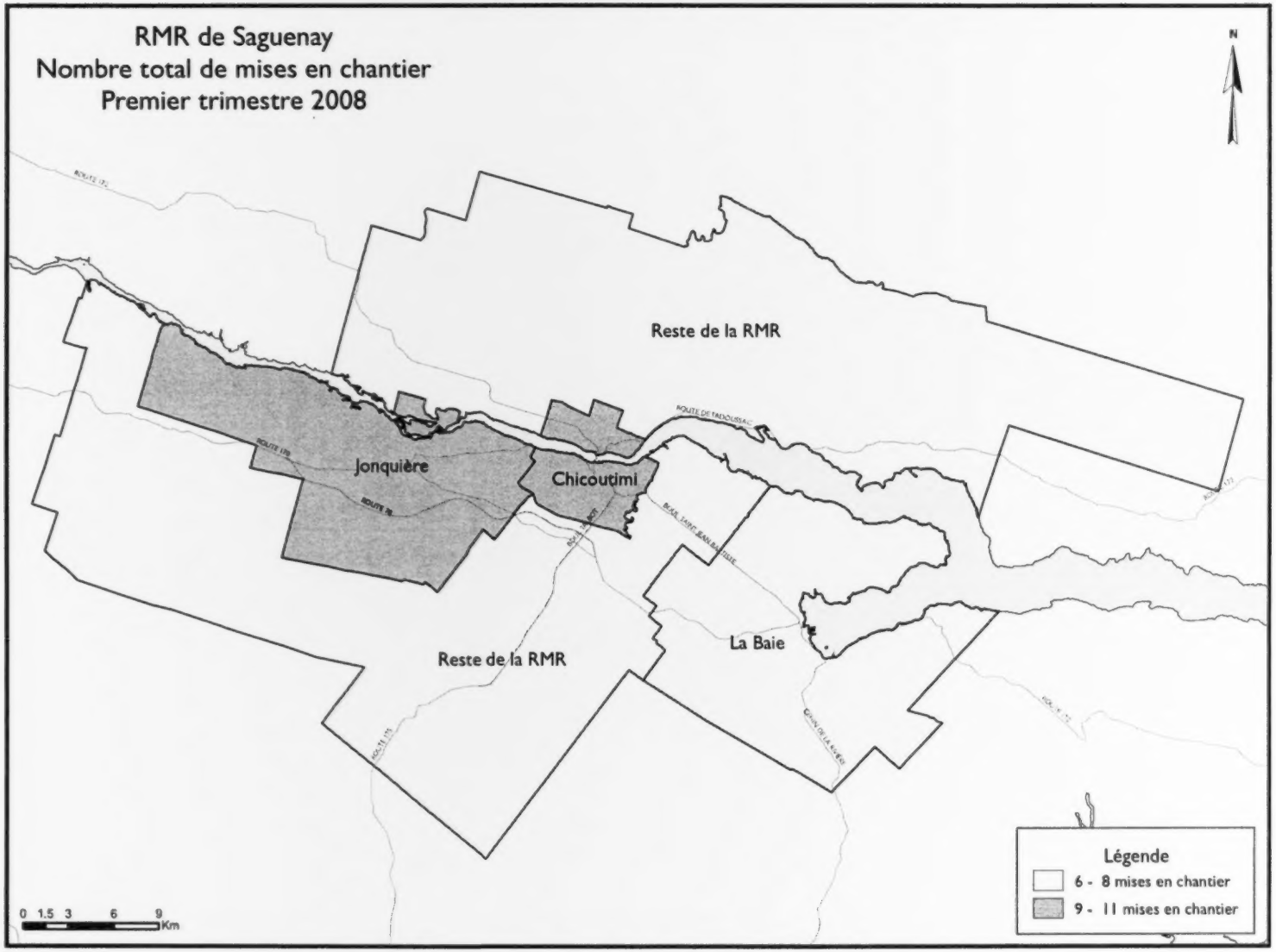


1 Les habitations en propriété absolue regroupent les maisons individuelles, jumelées ou en rangée et les duplex.
2 En ce qui concerne le marché de la revente, la région de Saguenay comprend la RMR de Saguenay, à laquelle nous ajoutons les municipalités de Saint-Ambroise, Saint-David-de-Falardeau, Valin, Sainte-Rose-du-Nord et Saint-Charles.
3 Les maisons unifamiliales regroupent les maisons individuelles, jumelées et en rangée.

force entre ceux-ci, démontre bien le déséquilibre[4] entre l'offre et la demande. À Saguenay, le ratio v/a était de 4,5 au premier trimestre de 2008 et il demeure inférieur à 5 depuis le troisième trimestre de 2003. En conséquence, le prix des maisons unifamiliales poursuit son ascension. Il s'est établi à 139 193 $ au premier trimestre de 2008, en hausse de 10 % par rapport à la même période en 2007.

Le marché est particulièrement serré dans trois des quatre grands secteurs de la région (Chicoutimi, Jonquière et La Baie), où les ratios v/a sont inférieurs à 5. Cette situation a contribué à faire grimper les prix, qui ont atteint 149 292 $ à Chicoutimi, 134 035 $ à Jonquière et 125 622 $ à La Baie. Dans la périphérie urbaine, le marché est moins serré (ratio v/a de 6,6) mais les prix y ont tout de même monté de 15 % au premier trimestre. L'attrait de la villégiature, surtout pour les baby-boomers, stimule la demande pour des propriétés plus dispendieuses dans ce secteur.

4 On considère que le marché de la revente est équilibré lorsque le ratio v/a se situe entre 8 et 10. En dessous, il s'agit d'un marché de vendeurs et, au-dessus de 10, d'un marché favorable aux acheteurs.


RMR de Saguenay
Nombre total de mises en chantier
Premier trimestre 2008
N
Reste de la RMR
Jonquière
Chicoutimi
La Baie
Reste de la RMR
ROUTE DE TADOUSSAC
ROUTE 170
ROUTE 175
ROUTE 172
0 1.5 3 6 9
Km
Légende
6 - 8 mises en chantier
9 - 11 mises en chantier

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité au S.I.A.®
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant
--	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1 : Sommaire de l'activité, RMR de Saguenay
Premier trimestre 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
T1 2008	25	0	2	0	0	0	0	8	35
T1 2007	18	4	4	0	0	0	0	0	26
Variation en %	38,9	-100,0	-50,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	34,6
Cumul 2008	25	0	2	0	0	0	0	8	35
Cumul 2007	18	4	4	0	0	0	0	0	26
Variation en %	38,9	-100,0	-50,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	34,6
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
T1 2008	78	2	23	0	0	0	0	130	233
T1 2007	46	10	4	0	0	4	0	56	120
Variation en %	69,6	-80,0	**	s.o.	s.o.	-100,0	s.o.	132,1	94,2
LOGEMENTS ACHEVÉS									
T1 2008	65	0	16	0	0	4	0	32	131
T1 2007	36	2	4	0	0	7	6	8	63
Variation en %	80,6	-100,0	**	s.o.	s.o.	-42,9	-100,0	**	107,9
Cumul 2008	65	0	16	0	0	4	0	32	131
Cumul 2007	36	2	4	0	0	7	6	8	63
Variation en %	80,6	-100,0	**	s.o.	s.o.	-42,9	-100,0	**	107,9
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
T1 2008	0	0	4	0	0	1	0	3	8
T1 2007	0	1	0	0	0	6	3	27	37
Variation en %	s.o.	-100,0	s.o.	s.o.	s.o.	-83,3	-100,0	-88,9	-78,4
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
T1 2008	65	1	12	0	0	4	0	11	93
T1 2007	36	2	4	0	0	3	3	16	64
Variation en %	80,6	-50,0	200,0	s.o.	s.o.	33,3	-100,0	-31,3	45,3
Cumul 2008	65	1	12	0	0	4	0	11	93
Cumul 2007	36	2	4	0	0	3	3	16	64
Variation en %	80,6	-50,0	200,0	s.o.	s.o.	33,3	-100,0	-31,3	45,3

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Premier trimestre 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Chicoutimi									
TI 2008	1	0	2	0	0	0	0	8	11
TI 2007	1	2	4	0	0	0	0	0	7
Jonquière									
TI 2008	12	0	0	0	0	0	0	0	12
TI 2007	8	0	0	0	0	0	0	0	8
La Baie									
TI 2008	6	0	0	0	0	0	0	0	6
TI 2007	5	0	0	0	0	0	0	0	5
Reste de la RMR									
TI 2008	6	0	0	0	0	0	0	0	6
TI 2007	4	2	0	0	0	0	0	0	6
Saguenay (RMR)									
TI 2008	25	0	2	0	0	0	0	8	35
TI 2007	18	4	4	0	0	0	0	0	26
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Chicoutimi									
TI 2008	22	0	19	0	0	0	0	114	155
TI 2007	9	6	4	0	0	0	0	8	27
Jonquière									
TI 2008	28	0	4	0	0	0	0	16	48
TI 2007	10	0	0	0	0	4	0	48	62
La Baie									
TI 2008	10	0	0	0	0	0	0	0	10
TI 2007	9	2	0	0	0	0	0	0	11
Reste de la RMR									
TI 2008	18	2	0	0	0	0	0	0	20
TI 2007	18	2	0	0	0	0	0	0	20
Saguenay (RMR)									
TI 2008	78	2	23	0	0	0	0	130	233
TI 2007	46	10	4	0	0	4	0	56	120

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Premier trimestre 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Chicoutimi									
TI 2008	11	0	8	0	0	4	0	29	66
TI 2007	5	2	2	0	0	3	0	0	12
Jonquière									
TI 2008	15	0	4	0	0	0	0	3	22
TI 2007	8	0	0	0	0	4	6	8	26
La Baie									
TI 2008	4	0	0	0	0	0	0	0	4
TI 2007	5	0	2	0	0	0	0	0	7
Reste de la RMR									
TI 2008	35	0	4	0	0	0	0	0	39
TI 2007	18	0	0	0	0	0	0	0	18
Saguenay (RMR)									
TI 2008	65	0	16	0	0	4	0	32	131
TI 2007	36	2	4	0	0	7	6	8	63
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Chicoutimi									
TI 2008	0	0	1	0	0	1	0	0	2
TI 2007	0	0	0	0	0	4	0	0	4
Jonquière									
TI 2008	0	0	0	0	0	0	0	3	3
TI 2007	0	0	0	0	0	2	3	27	32
La Baie									
TI 2008	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TI 2007	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reste de la RMR									
TI 2008	0	0	3	0	0	0	0	0	3
TI 2007	0	1	0	0	0	0	0	0	1
Saguenay (RMR)									
TI 2008	0	0	4	0	0	1	0	3	8
TI 2007	0	1	0	0	0	6	3	27	37

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Premier trimestre 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Chicoutimi									
TI 2008	11	0	7	0	0	4	0	9	31
TI 2007	5	2	2	0	0	1	0	0	10
Jonquière									
TI 2008	15	0	4	0	0	0	0	2	21
TI 2007	8	0	0	0	0	2	3	16	29
La Baie									
TI 2008	4	0	0	0	0	0	0	0	4
TI 2007	5	0	2	0	0	0	0	0	7
Reste de la RMR									
TI 2008	35	1	1	0	0	0	0	0	37
TI 2007	18	0	0	0	0	0	0	0	18
Saguenay (RMR)									
TI 2008	65	1	12	0	0	4	0	11	93
TI 2007	36	2	4	0	0	3	3	16	64

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.2 : Historique des logements mis en chantier, RMR de Saguenay 1998 - 2007

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
2007	373	6	51	0	0	24	0	175	685
Variation en %	37,6	-72,7	104,0	s.o.	s.o.	14,3	-100,0	25,0	41,2
2006	271	22	25	0	0	21	6	140	485
Variation en %	1,5	0,0	-3,8	s.o.	s.o.	**	s.o.	7,7	4,5
2005	267	22	26	0	0	5	0	130	464
Variation en %	9,4	-31,3	**	s.o.	s.o.	-28,6	s.o.	124,1	33,7
2004	244	32	6	0	0	7	0	58	347
Variation en %	0,0	45,5	-25,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-64,0	-20,2
2003	244	22	8	0	0	0	0	161	435
Variation en %	-3,9	10,0	-42,9	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-47,7	-27,0
2002	254	20	14	0	0	0	0	308	596
Variation en %	11,4	-25,9	100,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	**	77,4
2001	228	27	7	0	0	0	0	74	336
Variation en %	12,3	35,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	1,4	13,5
2000	203	20	0	0	0	0	0	73	296
Variation en %	-16,5	-44,4	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	180,8	-3,0
1999	243	36	0	0	0	0	0	26	305
Variation en %	-26,6	-28,0	-100,0	s.o.	s.o.	s.o.	-100,0	-76,4	-39,2
1998	331	50	7	0	0	0	4	110	502

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Primiere trimestre 2008

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	TI 2008	TI 2007	TI 2008	TI 2007	TI 2008	TI 2007	TI 2008	TI 2007	TI 2008	TI 2007	Variation en %
Chicoutimi	1	1	0	2	0	0	10	4	11	7	57,1
Jonquière	12	8	0	0	0	0	0	0	12	8	50,0
La Baie	6	5	0	0	0	0	0	0	6	5	20,0
Reste de la RMR	6	4	0	2	0	0	0	0	6	6	0,0
Saguenay (RMR)	25	18	0	4	0	0	10	4	35	26	34,6

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Janvier - mars 2008

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Variation en %
Chicoutimi	1	1	0	2	0	0	10	4	11	7	57,1
Jonquière	12	8	0	0	0	0	0	0	12	8	50,0
La Baie	6	5	0	0	0	0	0	0	6	5	20,0
Reste de la RMR	6	4	0	2	0	0	0	0	6	6	0,0
Saguenay (RMR)	25	18	0	4	0	0	10	4	35	26	34,6

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2.2 : Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé
Primiere trimestre 2008

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	TI 2008	TI 2007	TI 2008	TI 2007	TI 2008	TI 2007	TI 2008	TI 2007
Chicoutimi	0	0	0	0	2	4	8	0
Jonquière	0	0	0	0	0	0	0	0
La Baie	0	0	0	0	0	0	0	0
Reste de la RMR	0	0	0	0	0	0	0	0
Saguenay (RMR)	0	0	0	0	2	4	8	0

Tableau 2.3 : Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé
Janvier - mars 2008

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007
Chicoutimi	0	0	0	0	2	4	8	0
Jonquière	0	0	0	0	0	0	0	0
La Baie	0	0	0	0	0	0	0	0
Reste de la RMR	0	0	0	0	0	0	0	0
Saguenay (RMR)	0	0	0	0	2	4	8	0

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2.4 : Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé Primiere trimestre 2008								
Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	TI 2008	TI 2007	TI 2008	TI 2007	TI 2008	TI 2007	TI 2008	TI 2007
Chicoutimi	3	7	0	0	8	0	11	7
Jonquière	12	8	0	0	0	0	12	8
La Baie	6	5	0	0	0	0	6	5
Reste de la RMR	6	6	0	0	0	0	6	6
Saguenay (RMR)	27	26	0	0	8	0	35	26

Tableau 2.5 : Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé Janvier - mars 2008								
Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007
Chicoutimi	3	7	0	0	8	0	11	7
Jonquière	12	8	0	0	0	0	12	8
La Baie	6	5	0	0	0	0	6	5
Reste de la RMR	6	6	0	0	0	0	6	6
Saguenay (RMR)	27	26	0	0	8	0	35	26

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Primiere trimestre 2008

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	TI 2008	TI 2007	TI 2008	TI 2007	TI 2008	TI 2007	TI 2008	TI 2007	TI 2008	TI 2007	Variation en %
Chicoutimi	11	5	0	2	0	0	55	5	66	12	**
Jonquière	15	8	0	0	0	6	7	12	22	26	-15,4
La Baie	4	5	0	0	0	0	0	2	4	7	-42,9
Reste de la RMR	35	18	0	0	0	0	4	0	39	18	116,7
Saguenay (RMR)	65	36	0	2	0	6	66	19	131	63	107,9

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Janvier - mars 2008

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Variation en %
Chicoutimi	11	5	0	2	0	0	55	5	66	12	**
Jonquière	15	8	0	0	0	6	7	12	22	26	-15,4
La Baie	4	5	0	0	0	0	0	2	4	7	-42,9
Reste de la RMR	35	18	0	0	0	0	4	0	39	18	116,7
Saguenay (RMR)	65	36	0	2	0	6	66	19	131	63	107,9

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3.2 : Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé
Primiere trimestre 2008

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	TI 2008	TI 2007	TI 2008	TI 2007	TI 2008	TI 2007	TI 2008	TI 2007
Chicoutimi	0	0	0	0	12	5	29	0
Jonquière	0	0	0	6	4	4	3	8
La Baie	0	0	0	0	0	2	0	0
Reste de la RMR	0	0	0	0	4	0	0	0
Saguenay (RMR)	0	0	0	6	20	11	32	8

Tableau 3.3 : Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé
Janvier - mars 2008

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007
Chicoutimi	0	0	0	0	12	5	29	0
Jonquière	0	0	0	6	4	4	3	8
La Baie	0	0	0	0	0	2	0	0
Reste de la RMR	0	0	0	0	4	0	0	0
Saguenay (RMR)	0	0	0	6	20	11	32	8

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3.4 : Logements achevés par sous-marché et marché visé
Primiere trimestre 2008

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	TI 2008	TI 2007	TI 2008	TI 2007	TI 2008	TI 2007	TI 2008	TI 2007
Chicoutimi	19	9	4	3	29	0	66	12
Jonquière	19	8	0	4	3	14	22	26
La Baie	4	7	0	0	0	0	4	7
Reste de la RMR	39	18	0	0	0	0	39	18
Saguenay (RMR)	81	42	4	7	32	14	131	63

Tableau 3.5 : Logements achevés par sous-marché et marché visé
Janvier - mars 2008

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007
Chicoutimi	19	9	4	3	29	0	66	12
Jonquière	19	8	0	4	3	14	22	26
La Baie	4	7	0	0	0	0	4	7
Reste de la RMR	39	18	0	0	0	0	39	18
Saguenay (RMR)	81	42	4	7	32	14	131	63

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Premier trimestre 2008

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 200 000 $		200 000 $ - 249 999 $		250 000 $ - 299 999 $		300 000 $ - 349 999 $		350 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
Chicoutimi													
TI 2008	5	45,5	2	18,2	4	36,4	0	0,0	0	0,0	11	225 000	214 545
TI 2007	2	40,0	2	40,0	1	20,0	0	0,0	0	0,0	5	--	--
Cumul 2008	5	45,5	2	18,2	4	36,4	0	0,0	0	0,0	11	225 000	214 545
Cumul 2007	2	40,0	2	40,0	1	20,0	0	0,0	0	0,0	5	--	--
Jonquière													
TI 2008	7	46,7	7	46,7	1	6,7	0	0,0	0	0,0	15	200 000	192 333
TI 2007	7	87,5	0	0,0	0	0,0	1	12,5	0	0,0	8	--	--
Cumul 2008	7	46,7	7	46,7	1	6,7	0	0,0	0	0,0	15	200 000	192 333
Cumul 2007	7	87,5	0	0,0	0	0,0	1	12,5	0	0,0	8	--	--
La Baie													
TI 2008	3	75,0	1	25,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	4	--	--
TI 2007	4	80,0	1	20,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	5	--	--
Cumul 2008	3	75,0	1	25,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	4	--	--
Cumul 2007	4	80,0	1	20,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	5	--	--
Reste de la RMR													
TI 2008	26	74,3	5	14,3	4	11,4	0	0,0	0	0,0	35	170 000	168 857
TI 2007	13	72,2	4	22,2	0	0,0	1	5,6	0	0,0	18	175 000	178 611
Cumul 2008	26	74,3	5	14,3	4	11,4	0	0,0	0	0,0	35	170 000	168 857
Cumul 2007	13	72,2	4	22,2	0	0,0	1	5,6	0	0,0	18	175 000	178 611
Saguenay (RMR)													
TI 2008	41	63,1	15	23,1	9	13,8	0	0,0	0	0,0	65	175 000	180 462
TI 2007	26	72,2	7	19,4	1	2,8	2	5,6	0	0,0	36	162 500	176 250
Cumul 2008	41	63,1	15	23,1	9	13,8	0	0,0	0	0,0	65	175 000	180 462
Cumul 2007	26	72,2	7	19,4	1	2,8	2	5,6	0	0,0	36	162 500	176 250

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 4.1 : Prix moyen ($) des logements individuels écoulés Premier trimestre 2008						
Sous-marché	T1 2008	T1 2007	Variation en %	Cumul 2008	Cumul 2007	Variation en %
Chicoutimi	214 545	--	s.o.	214 545	--	s.o.
Jonquière	192 333	--	s.o.	192 333	--	s.o.
La Baie	--	--	s.o.	--	--	s.o.
Reste de la RMR	168 857	178 611	-5,5	168 857	178 611	-5,5
Saguenay (RMR)	180 462	176 250	2,4	180 462	176 250	2,4

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité au S.I.A.®, Saguenay (maisons unifamiliales*)

	Nombre de ventes	Variation en %, d'une année à l'autre	Nombre d'inscriptions courantes*	Variation en %, d'une année à l'autre	Prix moyen ($) en DD	Variation en %, d'une année à l'autre	Nombre de vendeurs par acheteur
Zone 1 - Grand Chicoutimi							
T1 2008	108	-12,2	169	-25,2	149 292	9,4	3,9
T1 2007	123	2,5	226	47,7	136 501	11,2	4,3
Zone 2 - Grand Jonquière							
T1 2008	118	-13,9	160	-7,0	134 035	10,3	3,9
T1 2007	137	29,2	172	60,7	121 517	11,6	3,7
Zone 3 - La Baie							
T1 2008	40	-4,8	81	-20,6	125 622	7,5	4,6
T1 2007	42	-31,1	102	64,5	116 898	17,3	4,5
Zone 4 - La Périphérie Urbaine							
T1 2008	45	-4,3	127	-31,0	137 837	15,0	6,6
T1 2007	47	-16,1	184	40,5	119 871	11,5	7,2
Saguenay (RMR)							
T1 2008	311	-10,9	537	-21,5	139 193	10,2	4,5
T1 2007	349	1,7	684	51,0	126 299	12,6	4,6

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

* Logements individuels, logements jumelés et logements en rangée

Nota : En ce qui concerne le marché de la revente, la région de Saguenay comprend la RMR de Saguenay, à laquelle nous ajoutons les municipalités de Saint-Ambroise, de Saint-David-de-Falardeau, de Valin, de Sainte-Rose-du-Nord et de Saint-Charles.

Source : Chambre immobilière du Saguenay–Lac-Saint-Jean

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Premier trimestre 2008

		Taux d'intérêt			IPLN, RMR de Saguenay, 1997=100	IPC, 2002 =100	Marché du travail de Saguenay			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2007	Janvier	679	6,50	6,65	149,9	108,8	68,3	9,5	59,9	687
	Février	679	6,50	6,65	151,7	109,6	68,8	9,8	60,6	683
	Mars	669	6,40	6,49	151,9	110,4	69,3	10,0	61,2	683
	Avril	678	6,60	6,64	151,9	110,6	70,1	9,9	61,8	682
	Mai	709	6,85	7,14	152,5	111,1	70,7	9,5	62,1	682
	Juin	715	7,05	7,24	152,7	110,7	71,4	8,8	62,3	679
	Juillet	715	7,05	7,24	152,7	110,6	72,0	8,4	62,6	682
	Août	715	7,05	7,24	154,3	110,1	71,2	8,2	61,8	690
	Septembre	712	7,05	7,19	154,6	110,5	70,2	8,5	61,1	697
	Octobre	728	7,25	7,44	154,7	110,5	69,5	8,4	60,5	700
	Novembre	725	7,20	7,39	155,9	110,8	70,0	8,0	60,7	694
	Décembre	734	7,35	7,54	155,9	111,1	69,9	7,9	60,6	687
2008	Janvier	725	7,35	7,39	157,1	111,0	69	8,3	60,4	677
	Février	718	7,25	7,29	158,6	111,4	68,2	9,1	59,9	670
	Mars	712	7,15	7,19		111,7	68,1	9,4	60,1	660
	Avril									
	Mai									
	Juin									
	Juillet									
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2001, de Statistique Canada.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

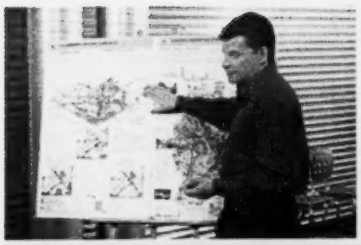
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- Prévisions et analyses : renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- Données et statistiques : renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Abonnez-vous dès aujourd'hui au bulletin électronique Info-COLLECTIFS de la SCHL

Notre bulletin électronique trimestriel vous donne accès à une foule de renseignements portant sur une variété de sujets qui concernent les logements collectifs; il traite notamment de l'évolution du marché et de la recherche sur l'habitation, et présente les dernières nouvelles sur nos produits d'assurance prêt hypothécaire pour les logements collectifs.

64213_2008_Q02